

## Mesto Sabinov

Mestský úrad, Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov

M a t e r i á l  
na zasadnutie mestského zastupiteľstva  
dňa 1. marca 2018

K bodu:

**Zmeny a doplnky ÚPN-O - Prejednanie pripomienok občanov k lokalite č. 1 žiadateľ'a Apoštolskej cirkvi na Slovensku, zbor Sabinov, ktorá bola uznesením MsZ č. 229 zo dňa 29.06.2017 oddelená na samostatné prerokovanie.**

Predkladá:

Ing. Peter Tuleja,  
vedúci OVÚPaŽP

Návrh na uznesenie:

V prílohe.

Vypracoval:

Ing. Peter Tuleja,  
vedúci OVÚPaŽP

## **Dôvodová správa**

Mestské zastupiteľstvo svojím uznesením č. 144 zo dňa 30.6.2016 schválilo začiatok procesu obstarávania zmien a doplnkov územného plánu mesta Sabinov 2016. V rámci procesu prerokovania Zmien a doplnkov územného plánu boli doručené viaceré nesúhlasné pripomienky od občanov a občianskych združení. Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 229 a zo dňa 29.6.2017 boli niektoré lokality zo Zmien a doplnkov oddelené na samostatné prerokovanie a neboli súčasťou schvaľovaných Zmien a doplnkov ÚPN-O 2016.

Pri opätovnom vrátení sa k procesu Zmien a doplnkov ÚPN-O v niektorej z oddelených lokalít, je potrebné zo strany Mesta Sabinov opätovne prerokovať nesúhlasné pripomienky občanov a občianskych združení a prijať k nim uznesenie: buď akceptuje pripomienky občanov – t. j. zmena ÚPN-O nebude realizovaná, alebo neakceptuje pripomienky občanov - t. j. proces zmien a doplnkov bude pokračovať ďalším zákonným postupom. Forma prerokovávania pripomienok občanov je v kompetencii mestského zastupiteľstva v nadväznosti na schválený rokovací poriadok.

K lokalite č. 1 od žiadateľa Apoštolskej cirkvi na Slovensku, zbor Sabinov boli doručené nesúhlasné pripomienky od obyvateľov ulíc Nezábudova, J. Cirbusovej, Moyzesova a ďalších mestskej lokality Malá Hura a sú vypísané v prílohe tohto materiálu.

**A,** V prípade akceptovania pripomienok občanov, nedôjde k zmene územného plánu a proces zmien a doplnkov ÚPN-O pre danú lokalitu bude definitívne zastavený.

**B,** V prípade neakceptovania pripomienok občanov, bude nutné ich opätovne prerokovať s tými občanmi, ktorí si ich uplatnili v zmysle § 22 ods. 7 stavebného zákona. Následne:

- bude vypracovaný čistopis zmien a doplnkov ÚPN pre danú lokalitu,
- podaná žiadosť na Okresný úrad Prešov, Odbor výstavby a bytovej politiky o posúdenie postupu Zmien a doplnkov ÚPN-O a vydanie súhlasného stanoviska podľa § 25 stavebného zákona,
- na základe súhlasného stanoviska Okresného úradu Prešov môže mestské zastupiteľstvo pristúpiť k schváleniu samotných zmien a doplnkov ÚPN-O pre danú lokalitu a prijatiu súvisiaceho Všeobecného záväzného nariadenia,
- vykonajú sa administratívne úkony, zverejnenie schválených zmien ÚPN-O na úradnej tabuli, opatrenie zmien a doplnkov schvaľovacou doložkou, zaslanie záväznej časti a registračného listu dotknutým orgánom štátnej správy.

**Stanovisko Mestskej rady**

Mestská rada prejednála uvedený materiál na svojom zasadnutí dňa 20.2.2018 a doporučuje tento materiál prerokovať na zasadnutí mestského zastupiteľstva.

**Stanovisko Komisie výstavby, podnikania, ŽP a rozvoja mesta:**

Komisia VPŽPaRM na svojom zasadnutí dňa 7.2.2018 opätovne prejednála pripomienky občanov k lokalite č.1 od žiadateľa apoštolskej cirkvi na Slovensku, zbor Sabinov, doporučuje mestskému zastupiteľstvu nevyhovieť pripomienkam občanov a pokračovať v obstarávaní zmien a doplnkov ÚPN-O v lokalite č. 1 podľa zadania žiadateľa.

**Stanovisko oddelenia výstavby územného plánovania a životného prostredia:**

Oddelenie výstavby, územného plánovania a životného prostredia súhlasí so stanoviskom komisie výstavby, podnikania, ŽP a rozvoja mesta.

**Dopad na mestský rozpočet:**

V prípade pokračovania procesu Zmien a doplnkov ÚPN-O sú potrebné ďalšie finančné prostriedky pre spracovateľa ÚPN na dopracovanie čistopisu Zmien a doplnkov ako aj náklady pre obstarávateľa Zmien a doplnkov ÚPN-O na zabezpečenie zostávajúceho procesu zmien a doplnkov.

**Návrh na uznesenie**  
**Mestského zastupiteľstva č. ....**  
**zo dňa 1. marca 2018**

... k prejednaniu pripomienok občanov k lokalite č. 1 žiadateľa Apoštolskej cirkvi na Slovensku, zbor Sabinov, ktorá bola uznesením MsZ č. 229 zo dňa 29.06.2017 oddelená na samostatné prerokovanie.

Mestské zastupiteľstvo v Sabinove, podľa § 11 ods. 4 písm. c), g) zákona č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, a podľa §§ 24, 26 a 27 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:

1. Prerokovalo návrh na vyhodnotenie pripomienok občanov k zmenám a doplnkom ÚPN-O v lokalite č. 1 žiadateľa Apoštolskej cirkvi na Slovensku, zbor Sabinov, ktorá bola uznesením MsZ č. 229 zo dňa 29.06.2017 oddelená na samostatné prerokovanie.
2. Neakceptuje pripomienky občanov k zmenám a doplnkom ÚPN-O v lokalite č. 1 žiadateľa Apoštolskej cirkvi na Slovensku, zbor Sabinov.

Odôvodnenie návrhu na vyhodnotenie pripomienok je uvedené v samotnom materiály.

**Návrh vyhodnotenia pripomienok občanov k zmenám a doplnkom ÚPN-O v lokalite č. 1 žiadateľa Apoštolskej cirkvi na Slovensku, zbor Sabinov, ktorá bola uznesením MsZ č. 229 zo dňa 29.06.2017 oddelená na samostatné prerokovanie:**

MENO A PRIEZVISKO, ADRESA TRVALÉHO BYDLISKA,	STANOVISKO ZO DŇA	PRIPOMIENKY	NÁVRH NA ROZHODNUTIE O NÁMIETKACH A PRIPOMIENKACH
Obyvatelia ulíc Nezábudova, J. Cirbusovej, Moyzesova a ďalších mestskej lokality Malá Hura a iných ulíc v Sabinove, zastúpený: Martin Kandráč, Nezábudova 1, 083 01 Sabinov.	23.2.2017	<p>V rámci návrhu – bod č. 5 dokumentu – sa rieši lokalita Husí Hrb na parcele EKN 2642/2 k. ú. Sabinov. Cieľom návrhu zmeny ÚP v tejto časti je zmeniť časť výhľadovej plochy pre rodinné domy na navrhované plochy rodinných domov.</p> <p>1.Pripomienkou sa napáda nesúlad rozsahu zmien v návrhu ÚPD s rozsahom zmien v schválenom zadaní a týmto aj nesúlad s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.</p> <p>Podľa § 31 ods. 2 stavebného zákona – Pri obstarávaní zmien a doplnkov ÚPD sa postupuje podľa ustanovení § 22 až 28 primerane.</p> <p>Podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona – Pred predložením návrhu ÚP na schválenie sa preskúma, či</p> <p>a)obsah návrhu je v súlade so záväznou časťou schválenej ÚPD vyššieho stupňa,</p> <p>b)obsah návrhu a postup jeho obstarania a prerokovania sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi,</p> <p>c)návrh je v súlade so zadaním</p> <p>d)návrh je v súlade s rozsahom územného plánu</p> <p>e)záväzná časť ÚP navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom je v súlade s § 13.</p> <p>V zmysle metodického usmernenia Ministerstva doprav, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 05905/2015/B630-SV/31472 zo dňa 2.6.2015 sa aj zmeny a doplnky ÚP posudzujú podľa § 25 stavebného zákona, pričom okrem iného je okresný úrad v sídle kraja povinný posúdiť či návrh je v súlade so zadaním. Z uvedeného vyplýva, že aj pri zmenách a doplnkoch ÚP sa počíta so zadaním. Nakoľko nie je známe žiadne iné zadanie Zmien a doplnkov 2016 ÚPN- mesta Sabinov, za zadanie možno považovať Uznesenie mestského zastupiteľstva v Sabinove č. 144 zo dňa 30.6.2016. Uznesenie MsZ, okrem iných schválilo zadanie zmien a doplnkov pre lokalitu 1 žiadateľa Apoštolská cirkev na Slovensku, zbor Sabinov, v nasledovnom rozsahu: „Severovýchodne od zástavby RD v časti „IBV Malá Hura“ oproti kostolu Apoštolskej cirkvi, na parcele CKN č. 2642/143 k. ú. Sabinov“.</p> <p>Návrh zmien a doplnkov 2016 ÚPN- mesta Sabinov v bode č. 5 upravuje zmenu</p>	<p>Neakceptovaná časť pripomienky týkajúca sa nesúladu ZaD 2016 so zadaním. Pri prerokovaní ZaD sa postupuje primerane podľa § 22 až § 25 stavebného zákona. Zadaním nie je uznesenie mestského zastupiteľstva z roku 2016, ale je platné pôvodne v ktorom je v hrubých črtách zadaný rozvoj mesta .</p> <p>ZaD 2016 (územný plán) sa nerieši priamo po parcelách ale po jednotlivých funkčných plochách aj keď v niektorých prípadoch sa tieto skutočnosti môžu navzájom prekrývať.</p>

		<p>funkčného využitia plochy v rozsahu parcely EKN parc. č. 2642/2.</p> <p>Územie parcely EKN parc. č. 2642/2 podľa súčasného právneho stavu už zahŕňa parcely registra C a to konkrétne okrem parcely CKN č. 2642/143 aj ďalších 20 parciel CKN č. 2642/144 až 2642/163. K tomuto rozdeleniu pôvodnej parcely registra E došlo v priebehu spracovania návrhu ÚPD a napriek tomu, že to nie je predmetom tohto konania, je na mieste otázka, či pri rozdelení jednej pôvodnej veľkej parcely, ktorá bola poľ. pozemkom v zmysle zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľ. pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, bol dodržaný postup nadobúdania vlastníctva poľ. pozemku prevodom ktorý upravuje tento osobitný právny predpis. Ide o zjavný nesúlad medzi zadáním a návrhom zmien a doplnkov ÚP. Návrh zmien a doplnkov ÚP upravuje funkčné využitie plôch ďalších 20 pozemkov, čiže v rozsahu širšom ako bolo schválené v zadaní.</p> <p>Podľa údajov dostupných verejne z katastra nehnuteľností má predmetný pozemok CKN parc. č. 2642/143 výmeru 1330 m<sup>2</sup> a je v podielovom spoluvlastníctve 14 vlastníkov. Z uvedeného je zrejmé, že ide o veľmi malú plochu, ktorá zrejme nebude slúžiť na výstavbu RD ale ako obslužná komunikácia pre vlastníkov 20 parciel CKN par. č. 2642/144 až 2642/163. Tieto parcely sú vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, ktoré sú spoluvlastníkmi parcely CKN č. 2642/143 a podľa platného ÚP mesta Sabinov sú tieto plochy vedené ako výhľadové plochy pre rodinné domy.</p> <p>Návrh ÚPD v tejto časti je podkladom, ktorý je zabezpečený v rozpore so zákonom. V súlade s uvedeným považujeme za dôležité zdôrazniť ustanovenie § 25 ods. 6 stavebného zákona – Návrh ÚP, ktorého obsah nie je v súlade so záväznou časťou ÚPD vyššieho stupňa alebo s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo ktorého postup obstarania a prerokovania nie je v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, nemožno schváliť. Pokiaľ by prišlo k schváleniu napriek takémuto rozporu, schválenie je v celom rozsahu neplatné.</p> <p>2. V lokalite, ktorou je riešený návrh zmien a doplnkov 2016 ÚPN mesta Sabinov, sa nachádzajú stavby v rôznom štádiu rozostavanosti. Podávateľom pripomienok nie je známe, či sa tieto stavby uskutočňujú na základe právoplatných stavebných povolení alebo bez nich (tzv. čierne stavby). Je potrebné zdôrazniť, že aj keby bolo na uskutočnenie niektorých týchto stavieb vydané stavebné povolenie, takéto stavebné povolenie by bolo vydané v rozpore so stavebným zákonom, nakoľko tieto stavby nie sú v súlade s platným ÚPN- mesta Sabinov.</p> <p>Schválením návrhu zmien a doplnkov sa takto zlegalizuje nezákonnosť, namiesto toho, aby sa postupovalo v zmysle §88 stavebného zákona.</p> <p>3. Schválením návrhu zmien a doplnkov v tejto lokalite sa vyvolávajú investície zo strany mesta, ktoré budú potrebné na zlepšenie nevyhovujúcej dopravnej situácie v tejto lokalite.</p> <p>K územiu, ktorého sa zmeny dotýkajú, vedie jediná prístupová cesta, ktorá údajne nie je</p>	<p>Riešenie dopravnej infraštruktúry nadväzuje na schválený spôsob funkčného využitia plochy a je samostatným procesom. V územnoplánovacej dokumentácii nie je možné riešiť všetky súvisiace skutočnosti, ktoré podliehajú povoľovacej činnosti pri územnom konaní a stavebnom povolení.</p> <p>V územných plánoch sa nerieši bezpečnostná otázka, ktorej riešenie prislúcha do inej oblasti.</p>
--	--	---	---

		<p>v súlade s normou STN 736110, kvôli čomu nie je povolená krajským dopravným inšpektorátom a nemôže byť na ňu napojená ďalšia cesta (z parcely CKN 2642/143), lebo k „čiernej stavbe“ sa nedá napojiť. Aj napriek tomu, že by bol schválená návrh zmien a doplnkov, bude mať stavebný úrad problém pri vydávaní stavebných povolení na jednotlivé stavby RD z dôvodu nesúhlasu Krajského dopravného inšpektorátu.</p> <p>4. Prijatím zmeny č. 5 sa otvorí možnosť na premiestnenie časti obyvateľov z lokality Telek a Husí Hrd do lokality bližšie k RD na uliciach Nezabudova a Jolany Cirbusovej a bytovému domu a garážam na ulici Nezabudovej. Doterajšie skúsenosti zo spôsobu spolunažívania obyvateľov lokalít Telek a Husí Hrb (hluk, špina, neporiadok, ohrozovanie majetku), vyvolávajú opodstatnené obavy, že ich premiestnením dôjde významne k zníženiu kvality života a pocitu bezpečnosti obyvateľov v blízkosti. Nie je vylúčený nárast miery kriminality, tak v objektoch príľahlých garáží, ako aj v obytných domoch. Okrem uvedeného sa otvorí možnosť vzniku „čiernych stavieb“, s ktorou už je v lokalite Husí Hrb skúsenosť. V neposlednom rade považujeme za dôležité spomenúť aj možnosť vzniku reálneho rizika poklesu cien nehnuteľností v tejto lokalite. Z uvedených dôvodov trváme na vypustení zmeny uvedenej v bode č. 5 z návrhu zmien a doplnkov 2016 ÚPN – mesta Sabinov.</p>	
--	--	--	--

Vypracoval : Ing. Stanislav Imrich